

MONTIGALÀ

FRANCESC PEREMIQUÉ I LLUCH

L' estudi dels fenòmens urbans sovint es desenvolupa a través dels casos d'estudi que sintetitzen el pensament general i, per tant, es converteixen en paradigmàtics, reflectint les circumstàncies sociopolítiques, econòmiques i urbanístiques d'un cert període de temps.

Montigalà és una fita en la història de l'urbanisme badaloní, no sols per les vicissituds succeïdes sinó també com a reflex d'un procés històric i cultural. A més del seu interès intrínsec, té el de posar de manifest les estratègies urbanístiques generals del període. Molts dels fenòmens que es produeixen a Montigalà són coincidents amb altres de la ciutat (mateixos agents, estratègies tècniques, etc). És, des d'aquest punt de vista, un exemple on es manifesta clarament l'evolució dels instruments, no solament projectuals, sinó també de caràcter programàtic i de gestió, que ajuden a entendre l'evolució urbanística dels últims 30 anys. La visió particular del fenomen i del seu procés permetrà, també, en el futur, valorar l'opinió sobre Montigalà en el moment present.

L'anàlisi dels diferents processos del planejament i el paper dels diferents agents fins a l'execució i comercialització del Pla, mostra com un sòl rural s'ha convertit en la botiga de Catalunya.



Montigalà molt abans de ser urbanitzat (Museu de Badalona. Arxiu d'Imatges. Fons Municipal).

Inicis i evolució

Montigalà se situa sobre un terreny suaument ondulat de 190 ha de superfície travessat per rieres, de les quals la més important és la de Sant Jeroni; com a límit del sector hi ha la riera de Canyet i a l'altre extrem els caps de rieres de Santa Coloma (Camí del Fondo).

El perímetre del sector, el configuren antics assentaments de naturalesa diversa: Bufalà, Sant Crist, Lloreda Nova i Vella i, al nord, la Serralada de Marina. A l'interior del sector hi ha antigues masies —Can Bofi Vell, Can Banús....—, que formen part del patrimoni històric.

La història de Montigalà arrenca l'any 1966, quan més d'un centenar de petits i mitjans propietaris s'agrupen en dues associacions de caràcter urbanístic amb l'Administració (Ajuntament). L'objectiu és transformar un sòl rural de vinyes i camps de conreu en un sector urbà.

El marc de referència dels primers documents se situa en el Pla del 1953¹ i el seu desenvolupament mitjançant plans parcials que, des de la iniciativa privada, volen donar resposta a la demanda d'habitatge, substituint a la iniciativa pública de períodes anteriors.

Els arquitectes Ballesteros, Barba, Cardenal i de la Guàrdia, conjuntament amb tècnics d'altres disciplines, són els redactors del primer Pla Parcial. És un document correcte amb les següents dades bàsiques: preveu la construcció de 13.000 habitatges per a una població de 50.000 habitants, amb una densitat de 250 habitants/ha. La densitat en habitatges se situa sobre els 70 habitatges/ha. També preveu destinar 38 ha a sòl industrial amb la creació de 4.500 llocs de treball.

La proposta formal defineix una anella viària perimetral de circulació segregada i cruïlles a diferent nivell, amb una doble xarxa, de vianants i rodada, independent. L'edificació utilitza tipologies urbanes obertes amb torres altes i habitatges unifamiliars.

L'any 1967 el Pla surt a informació pública i l'any següent, el 1968, obté l'informe favorable de la Comissió d'Urbanisme. L'any 1969 s'aprova definitivament per part del Ministerio de la Vivienda.

El model urbà de referència, segons la premsa de l'època, és la nova ciutat de Tapiola, a Finlàndia. Els titulars de premsa són espectaculars: «Una gran ciudad», «Fuerte colaboración municipal», «Montigalà lugar de excepción», «Una nueva ciudad, obra de la iniciativa privada».

L'elevat cost d'urbanització, comparativament a altres operacions de l'època, va portar a decidir per part dels petits propietaris, la incorporació d'una empresa urbanitzadora. Així mateix el polígon, de promoció mixta inicialment, va passar a mans privades per la renúncia de l'Administració. Va costar molts esforços trobar algú interessat, ja que les empreses a les quals s'oferia no trobaven rendible l'operació, donada la important inversió a realitzar².

L'empresa Montsià SA és la primera que intenta adquirir el polígon a canvi de fer-se càrrec dels costos d'urbanització, amb una permuta pel 50% de l'edificabilitat.

L'any 1967 es constitueix CALPISA (Compañía Alicantina de Promociones Inmobiliarias SA), del Banc d'Alacant, amb 50 milions de pessetes. En expansionar-se crea CALPISA BADALONA SA. La compra per part de CALPISA es realitza

za l'any 1972, el preu és de 23,36 pessetes/m². L'operació era amb pagament ajornat a 6 anys, a un interès del 5,6%.

A l'octubre de 1974 es torna a vendre, el 50% al Banc Industrial de Catalunya (Banca Catalana) i l'altre 50% al Banco Catalán de Desarrollo (Banco de Madrid). Al setembre de 1974 hi ha un canvi de nom amb la creació de Montigalà SA, i es fa una primera inversió de 100 milions de pessetes en obres d'urbanització (el primer projecte d'urbanització s'havia aprovat a l'abril de 1974). Posteriorment s'hi incorpora la Caixa amb una participació del 10%.

La composició de la Junta queda formada pels dos bancs esmentats, la Caixa, i alguns petits propietaris. Montigalà SA acaba tenint la majoria de la Junta, per sobre del 90%, la qual cosa fa que, sovint, es confonguin els interessos de la Junta amb els de l'empresa.

El 29 de març de 1974, la Comissió d'Urbanisme va aprovar el Pla General d'Ordenació Urbana i Territorial de la Comarca de Barcelona (Pla General Metropolità, PGM). El Pla General Metropolità respecta el Pla Parcial, al qual incorpora en la seva totalitat dins de les situacions transitòries. D'acord amb el Pla General Metropolità es redacta un Estudi de Detall per adaptar el projecte a la nova legalitat.

L'any 1976 s'inicia el moviment d'oposició cívica —aquesta situació durarà fins l'any 1982—. Aquest moviment s'encaixa dins la campanya «Salvem Catalunya per la Democràcia» de l'Assemblea de Catalunya. Tots els diaris es fan ressò de la Campanya per la protecció de Montigalà i de la voluntat popular d'aturar l'operació. Es denuncia el baix nivell de zones verdes (2,18 m²/habitatge), els problemes amb les aigües residuals i l'agressió a les masies que formen part del patrimoni històric.

L'any 1977, no obstant això, es va atorgar permís d'obres per a la urbanització, per un valor de 900 milions de pessetes, cosa que va permetre realitzar part de les infraestructures viàries i del sanejament.

A l'abril de 1979 el nou Ajuntament democràtic fa una declaració programàtica dient que la zona de Montigalà s'ha de planificar, promocionar i realitzar segons els interessos i necessitats del conjunt de la ciutat³.

El 7 de juliol de 1980, en una altra declaració, es demana sòl per als equipaments del municipi, sòl públic per a ús industrial i d'habitatge per descongestionar la ciutat i per al creixement exclusivament vegetatiu. En declaracions posteriors s'assenyalen com a objectius que el sòl sigui majoritàriament públic, i que les diverses institucions participin en el seu desenvolupament.

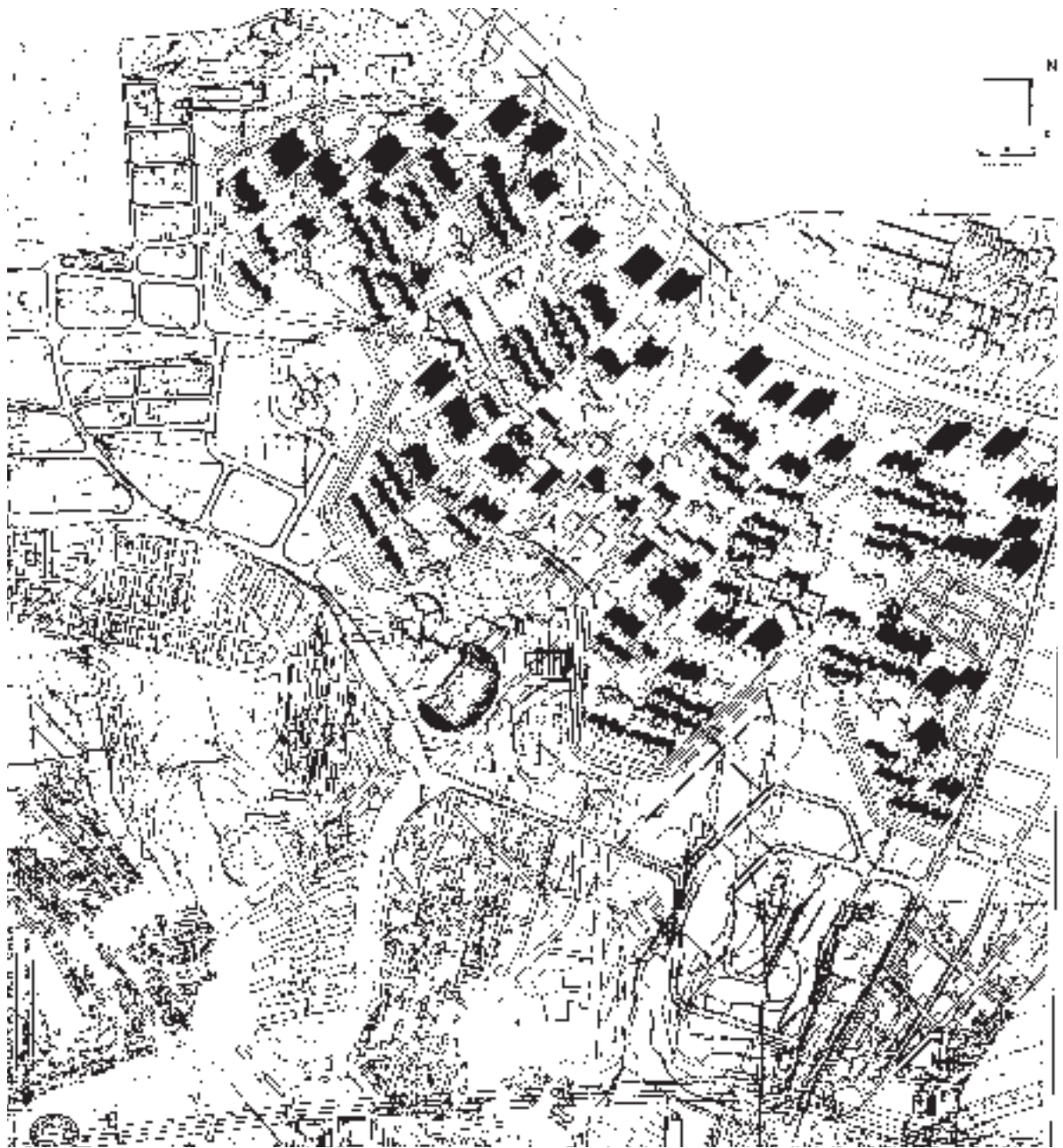
L'actitud publicista⁴ dels nous ajuntaments democràtics porta a negociacions entre les institucions públiques (Generalitat, Ajuntament i Corporació Metropolitana de Barcelona). La Generalitat, fins i tot, proposa la creació d'una empresa pública per gestionar l'adquisició del sector que no arriba a funcionar.

L'any 1981 hi ha la crisi de Banca Catalana⁵, i les accions passen al Fons de Garantia. La crisi de Banca Catalana fa necessari buscar solucions urgents al problema Montigalà no sols per la seva importància econòmica sinó també per la seva significació social.

La propietat fa una oferta de venda de 7.000 milions de pessetes. L'argument és que la càrrega financera incrementa el valor del sòl. Per justificar el balanç, la propietat fixa un preu



Pla parcial d'ordenació Batllòria-Montigalà (Ajuntament de Badalona. Àrea d'Urbanisme).



Pla parcial d'ordenació Batllòria-Montigalà (Ajuntament de Badalona. Àrea d'Urbanisme).

de 7.000 milions de pessetes, quan el valor del sòl només és de 3.000 milions de pessetes. Qualsevol operació urbanística és econòmicament inviable si no es volen assumir pèrdues, i per tant, cal esperar temps millors. La participació de la banca en el negoci immobiliari sovint s'ha fet amb aquest criteri i ha portat a grans fracassos immobiliaris.

A l'abril de 1982, s'arriba a un acord entre les tres institucions i la propietat⁶ que es plasma en un conveni urbanístic. Aquesta solució ha de permetre treure un profit social i una rendibilitat als propietaris. El procés no pot tornar enrere sense que se'n pagui la factura, i això s'hauria de fer, en part, amb diners públics, segons que afirmen alguns polítics de l'època.

L'acord programàtic preveu una inversió pública de 1.020 milions de pessetes, el 58,41% destinat a sòl públic, i el 28,37% a sòl privat. Es preveu construir 3.000 habitatges en edificis plurifamiliars i 420 unitats bifamiliars (840 habitatges). També es dediquen 31,66 ha a sòl industrial. La resta del sòl està dedicada al Segon Cinturó (6,92%), i a sòl públic fora de Badalona (6,30%). Es preveuen 1.000 habitatges de caràcter social.

En la definició del programa es deia que el Pla havia de servir per satisfer dèficits generals de la ciutat, per acabar els barris, i que havia de preveure un gran parc central que connectés la ciutat amb la Vall de Betlem, alhora que el sistema viari s'havia d'adequar a les connexions entre Santa Coloma i el nou cinturó; d'altra banda, les antigues obres d'urbanització havien deixat traces en el territori que en principi calia mantenir. El desenvolupament s'havia de preveure d'acord amb els compromisos d'inversió de les administracions.

Efectivament, aquest acord suposa una disminució de densitat, però sobretot, el traspàs de la despesa urbanitzadora més

cara a l'Administració pública. Amb aquest programa s'encomana la redacció d'un nou Pla.

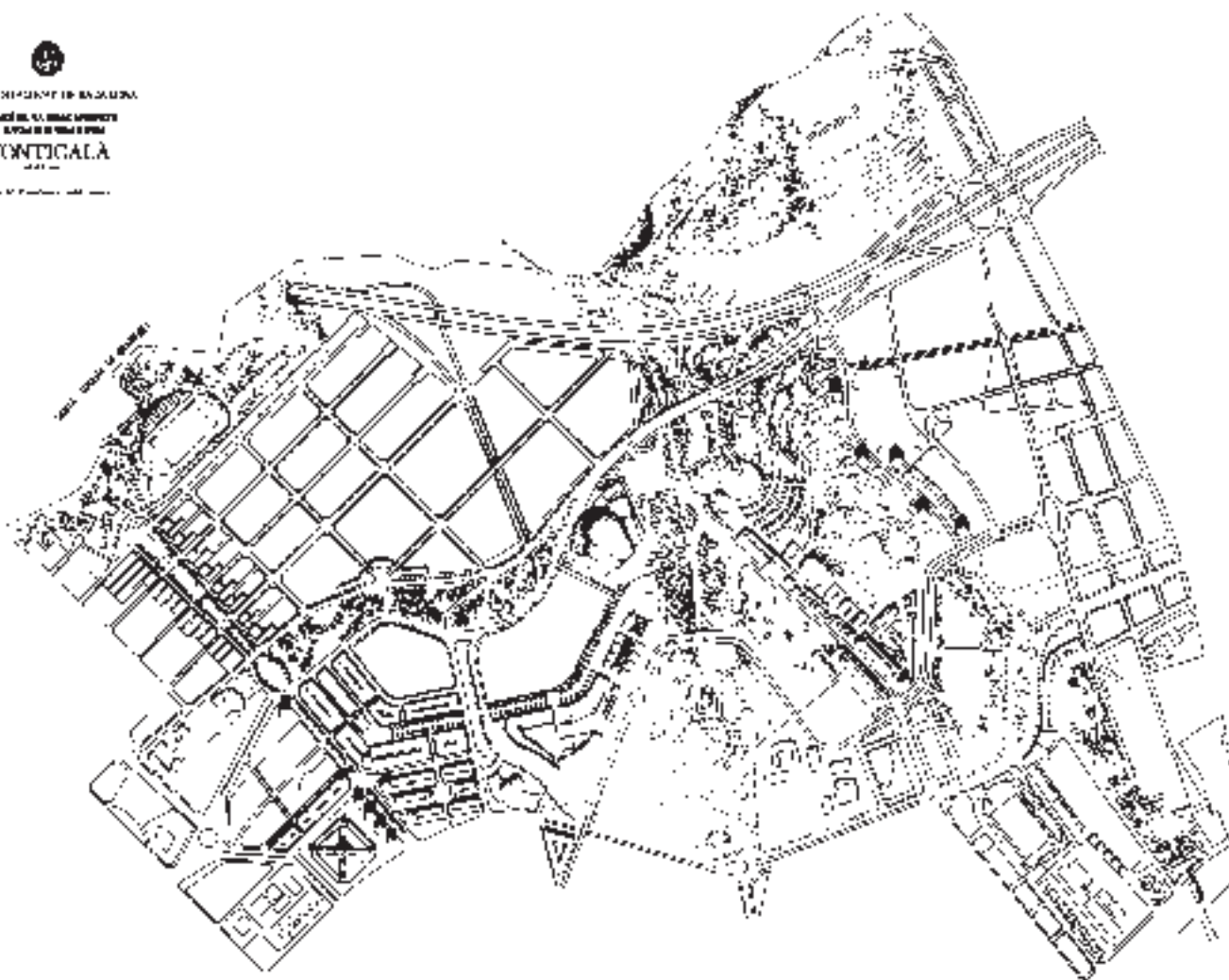
La proposta definitiva Les raons de la forma

El Pla per formalitzar aquesta proposta és obra de l'arquitecte Manuel de Solà-Morales, que havia guanyat el concurs, i és fidel estrictament al programa que se li dona.

L'arquitecte Manuel de Solà-Morales descriu el projecte de la següent manera en la memòria del Pla:

«El canvi de programa que suposa acceptar els usos establerts en el "Protocol", obliga a reconsiderar l'ordenació del sector en base a la seva funció prioritària d'equipament i servei col·lectiu. L'escala dels usos establerts en el Protocol permet plantejar la nova idea del sector com un gran espai obert, que ocupa l'àrea principal i central, i és abraçada per diferents trames urbanes, cada una d'un volum raonable (en funció de l'escala dels usos i de la promoció). L'ús d'aquest espai obert és col·lectiu, plantejant-se com un espai verd equipat en el que s'hi produeixen equipaments (locals i generals, fins i tot metropolitans: d'esbarjo, d'ensenyament, d'esport, de salut, d'assistència, etc.) i parcs de tractaments variats.

«El sistema viari permet així plantejar-se, no com un anell apart, sinó com una xarxa contínua amb les trames viàries pre-existents. Una xarxa que es troba, a l'Est, amb la Rambla de Canyet i el petit eixample de Bufalà, i també amb la transformació de la urbanització existent de Pi i Gibert. Al centre del sector, la xarxa viària queda reduïda al perllongament del carrer Coll i Pujol que, a manera de raval exterior, es conver-



Modificació del PGM. Pla especial de reforma interior de Montigalà, gener de 1985. Arquitecte Manuel de Solà-Morales (Ajuntament de Badalona. Àrea d'Urbanisme).

teix en carrer d'una sola cara (a solei) i seria el camí directe cap a Sant Jeroni de la Murtra. La ciutat i la muntanya quedaran així relligades per aquest camí que, passant sota els ponts de les autovies, portaria des de les cases i el parc quadrangular, sota el nou Pavelló Poliesportiu, a les runes de Ca l'Alemaný, i a les rampes de la Vall de Sant Jeroni.

«Cap a Ponent, la trama viària recull la retícula de Santa Coloma, tant a la banda de Lloreda com al Puigfred, i és vertebrada per la parella de vies que, convertint-se en via-parc primer i després en laterals del Cinturó, formen la directriu longitudinal més important de tot aquest territori.

«Però la connexió est-oest queda, sobretot, assegurada per l'Av. Puigfred-Sant Joan, que es constitueix en l'espina central de les poblacions, connectant amb els carrers Liszt i Wagner de Sta. Coloma a l'extrem Oest, amb el projectat Passeig de Bufalà a l'Est.

«El Segon Cinturó Metropolità queda, aleshores, com una via més ràpida de travessia independent del sector (entre la Riera de Canyet i el Túnel), podent-se dissenyar sobre el traçat actual del vial perimetral Nord, amb estructures airoses i transparents pels viaductes i amb una definició paisatgística simple i unitària.

«L'ocupació edificada de sòl es reparteix en unes poques àrees principals en continuïtat, tal com hem dit, amb el conjunt urbà existent.

«La indústria es reparteix entre una zona gran a la vessant migdia del Puigfred, i unes poques hectàrees al Nord de Bufalà, sempre amb accés directe des del Segon Cinturó.»

Manuel de Solà-Morales amb aquesta proposta reconsidera el

conjunt del projecte inicial i acaba no deixant content a ningú, especialment a la propietat, ja que gairebé no respecta res d'allò que estava construït, ni tampoc l'esquema director inicial que mantenia les infraestructures construïdes.

Sota l'excusa del contingut del Pla, la propietat vol renegociar el conveni econòmic de 1982, però el problema fonamental és que la redistribució de les obligacions públiques obliga a reconsiderar les responsabilitats entre les administracions. Això serveix per aturar el projecte una vegada més.

Mentrestant, la Generalitat havia encarregat un projecte de parc central a l'arquitecte Ricard Bofill, que resulta molt polèmic.

Algunes grans empreses de distribució plantegen ja l'interès per ubicar-se en el polígon, i per això demanen la previsió de superfícies adequades. Les reivindicacions veïnals en aquest context tornen a esclatar, mentre s'hi afegeix la Unió de Botiguers per la implantació del Centre Comercial Continente.

L'any 1987 s'aprova definitivament el Pla.

L'expedient de Modificació del PGM es resol amb moltes observacions per part de la Direcció General d'Urbanisme, que avala els arguments de la propietat. Aquestes determinacions, però, no es van incorporar a l'expedient.

Entre la proposta realitzada per Manuel de Solà-Morales i l'aprova definitiva, es van incorporar múltiples modificacions per part dels serveis tècnics municipals, dirigits per l'arquitecte Josep M. Martínez Tomàs, en resposta a les demandes rebudes de tot tipus, sense, però, modificar ni l'es-

tractura ni el model urbà proposats. L'aspecte més rellevant és que la continuïtat amb els teixits preexistents és sistemàticament rebutjada en contra dels principis que inspirava el programa del Pla, i, per tant, els nous teixits se situen amb equipaments i zones verdes interposats. Aquest rebuig porta a concentrar l'edificació. El resultat és la creació de zones molt denses i altres molt buides.

La urbanització

El projecte d'urbanització el realitza l'equip dirigit per l'enginyer de camins, canals i ports Manuel Herce. El principi que l'inspira és que el cost sigui el més baix possible, per això els moviments de terra han de ser mínims, la vialitat s'ha de reduir, la jardineria es fa amb els arbres més petits i només es realitza l'imprescindible. Des del punt de vista tècnic s'utilitza el projecte d'urbanització per fer la proposta més econòmica, introduint uns factors de distorsió importants en l'adaptació de rasants, moviments de terra, reducció de voreres, deixant de realitzar certs elements de jardineria i acabat, etc.

El projecte d'urbanització desenvolupat per la junta de compensació només abasta la xarxa viària, deixant pendents tots els acabats i espais lliures dels polígons, que hauran d'assumir posteriorment els nous usuaris, mitjançant els avals corresponents contra llicència d'obres. Per això, anys més tard el Polígon encara té la imatge desangelada.

La urbanització del polígon dura pràcticament del 1987 al 1992. Durant aquest període es constitueixen de l'ordre de 33 Km de carrers i només s'aixeca el centre comercial Continente i la Vila de Premsa, i s'inicien les obres de les cooperatives sindicals sobre sòl adquirit a la Mancomunitat de Municipis.

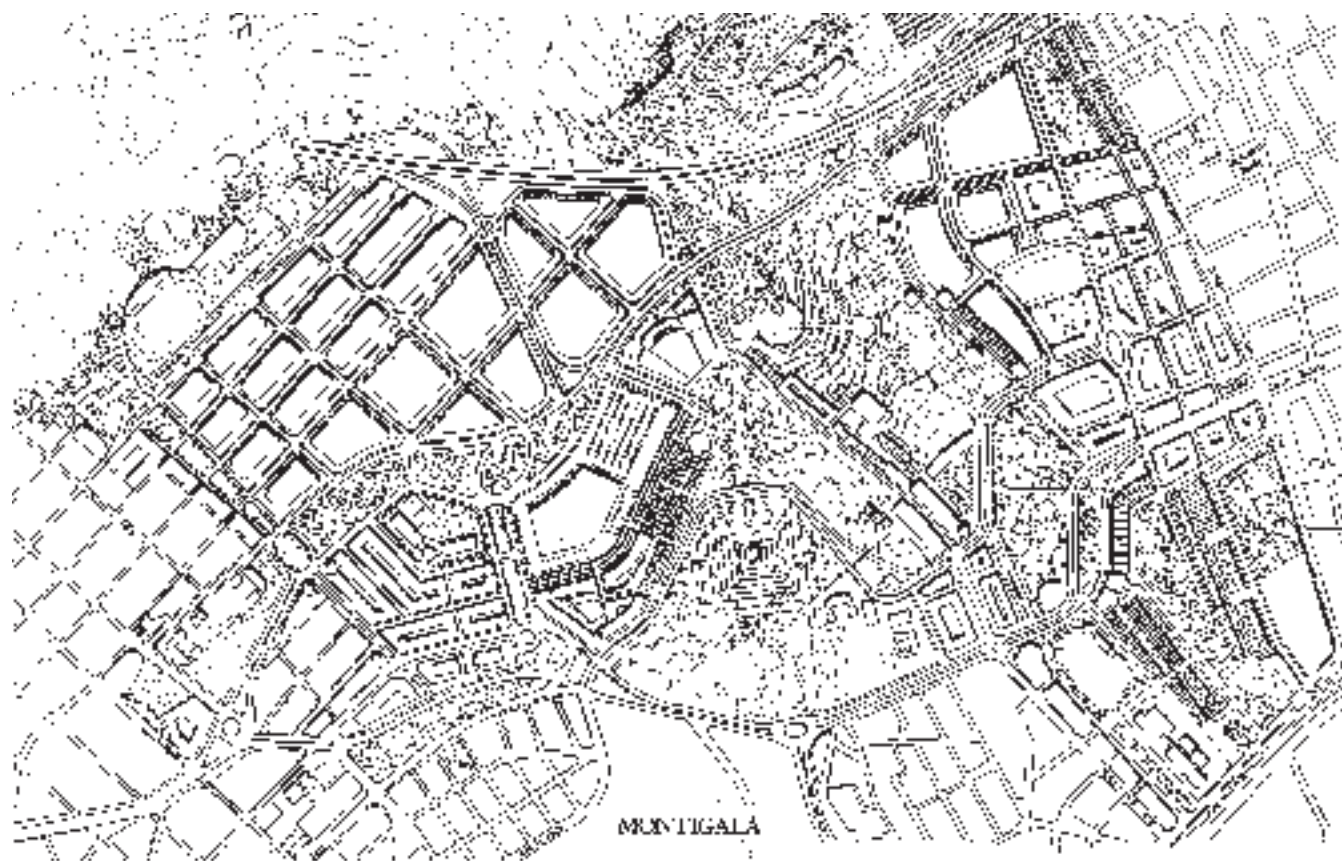
Un dels aspectes importants del procés urbanitzador és que les administracions no assumeixen les seves càrregues d'entrada. Això vol dir que el polígon no pot funcionar perquè manquen els sistemes generals, tema bàsic dels acords del 1982. La Junta es veu obligada a realitzar-los, cosa que va en detriment de la qualitat global del projecte.

Des d'una altra perspectiva, l'èxit més important és aconseguir que la Pota Nord arribi a Montigalà. Sense ella, l'operació urbanística no tenia sentit, ja que el problema no era la urbanització interna sinó l'accessibilitat territorial. Les connexions amb la ciutat (la més significativa és la canalització de la riera Martí Pujol entre les autopistes) és l'altre aspecte al qual es destinen part de les compensacions econòmiques per la construcció del centre comercial. La Vila de Premsa compensa l'arribada de la Pota Nord, en el sentit que es condiciona la comercialització i ocupació pels usuaris finals a la utilització durant els Jocs Olímpics; a canvi assumeix de manera prioritària la construcció de la via per estaments públics.

La via no té altre objectiu a Badalona que arribar. Els esforços econòmics per part del Ministeri es concentren en aquelles poblacions que menys la necessiten, introduint importants soterraments, com és el cas de Santa Coloma de Gramenet o Tiana, i recuperant la part superior com a parc públic. Badalona és l'únic municipi que no té cap tros cobert.

La resta de les compensacions econòmiques es destinen a la millora de barris i àrees comercials (carrer de Mar, Xile, Pérez Galdós i passeig de la Salut).

Del conjunt del projecte d'urbanització cal destacar el pragmatisme: preocupa més que es faci que la seva qualitat i aca-



Montigalà (Ajuntament de Badalona. Àrea d'Urbanisme).

bat (aquesta actitud es reflecteix en moltes altres accions urbanes, especialment en aquelles en què hi ha participació privada).

El model de gestió i la comercialització del Pla

A causa de la intervenció d'agents diferents i com a fruit dels pactes de 1982, el Pla divideix la gestió del sòl en dos grans paquets: els sistemes generals, de gestió pública, i els polígons amb aprofitament urbanístic, de gestió privada. La propietat és pràcticament única, per tant, la divisió polygonal es fa per paquets tipològics o àmbits físics coherents d'actuació. Això permet que, tant des del punt de vista de la gestió com de la forma, cada part pugui tenir tractament divers dins de la unitat del Pla. Es confia en els sistemes generals com a element integrador i dinamitzador de l'espai. Les parts responen a usos diversos, a la realitat del suport territorial o a les àrees edificades confrontants. La gestió del PERI (Pla Especial de Reforma Interior) correspon a la Junta de Compensació, però les administracions, teòricament, han d'indemnitzar el sòl dels sistemes generals a preus pactats amb anterioritat.

Els acords de 1987 permeten que el Pla pugui tirar endavant⁷. Els acords són bàsicament de naturalesa econòmica. Aquests pactes fan que l'Ajuntament adquireixi 4 ha de sòl industrial, com a compensació per l'aprofitament mitjà que en els acords de l'any 1982 s'havien perdut, que els sistemes generals es desenvolupin, avançant els diners l'empresa (per tant es fan càrrec del finançament) i que l'empresa assumeixi una aportació econòmica per obres de les àrees confrontants exteriors al polígon, però fonamentals per a l'esmentat polígon, que ja s'ha comentat.

Els elements desencadenants de l'execució dels polígons són la implantació de Continente i la Vila de Periodistes, pel fet que Badalona era Subseu Olímpica. L'operació olímpica desencadena la construcció de la Pota Nord, i és un bon moment per impulsar importants transformacions urbanes. Aquest conjunt de factors, i un moment d'expansió econòmica, porta a pensar que Montigalà tornarà a ser un gran negoci, que es manifesta amb l'increment de valor del sòl.

Un cop s'ha acabat la urbanització comença la comercialització del Pla, la qual cosa com a estratègia comercial, implica assumir el finançament per part de l'empresa durant un període llarg de temps, que, indirectament, redundarà en la disminució dels beneficis.

Per dinamitzar el sector es confia en les activitats econòmiques com a motor i es posa a la venda la major part del paquet industrial, començant pel sector contigu a Bufalà i seguint pel sector confrontant amb Santa Coloma de Gramenet. La resta queda en mans de la propietat original, que volia fer la promoció per si mateixa, i acaba edificant tres illes⁸.

De la residència es comercialitza el sòl dels habitatges unifamiliars i la Vila de Premsa. Més tard, quan Montigalà ja ha entrat en el declivi i es pateix una important crisi del sector immobiliari, es comercialitza el paquet destinat a les institucions públiques.

Inicialment hi ha molts canvis de propietat de caràcter netament especulatiu. Sense fer-hi res les propietats van canviant de mans. És gent que veu en Montigalà un gran negoci immobiliari. Algun propietari compra i ven canviant posicions. Posteriorment, en la mesura que es consolida el polígon per a activitats més concretes, apareix la voluntat d'arrelar-se. La

progressiva consolidació com a centre comercial fa que més cadenes comercials es vulguin localitzar en el sector fins a convertir-se, segons la premsa, en el centre comercial de Catalunya. Algunes empreses de distribució estrangeres entren al país a través de Montigalà (Decathlon).

Els primers anys el moviment dels preus és molt alt. La sortida està voltant les 30.000 pts/m² de repercussió, que arribarà en el moment de màxima eufòria a l'entorn de les 50.000 pts/m². El valor de referència a Badalona oscil·la entre les 20.000 i 30.000 pts/m².

A través del mecanisme de fragmentació de la propietat en àrees industrials, es permet recuperar el sobrecost generat en el procés inflacionari produït per la implantació dels usos comercials. Durant aquests anys es renuncia pràcticament a ubicar-hi activitats productives per situar-ne altres de major valor afegit. Un fenomen interessant és el de Pronto-Moda, que suposa la implantació de petits tallers de confecció i venda a l'engròs, i permet emergir un sector important de l'economia local.

L'any 1997 la propietat es troba ja força dividida, i Montigalà SA pràcticament ha desaparegut.

Amb la crisi de Banesto, els terrenys de Montigalà SA són adquirits en bona part per Urbis, en una operació dirigida des del banc que situa el preu de repercussió per sobre de les 50.000 pts/m² de sostre residencial. L'empresa decideix tirar endavant la promoció per si mateixa, desenvolupant il·les senceres a través d'arquitectes de prestigi.

D'altra banda, l'adquisició de sòl per part de les institucions públiques es fa de manera dispersa per tot el polígon, de

manera que s'eviti que l'administració agafi un àmbit tancat. No obstant això, els paquets són força unitaris.

L'estratègia de les administracions públiques és diversificar l'oferta. Això es fa incorporant promotors i/o tècnics diferents. En el cas de la Mancomunitat passa pels promotors, i en el cas de la Generalitat pels tècnics i per la diversitat del producte.

La Generalitat acaba adquirint 300 habitatges més dels que tenia compromesos i assumeix part dels costos inicialment pactats sobre els sistemes generals, amb la construcció d'una part dels parcs centrals.

La Mancomunitat adquireix 350 habitatges i l'Ajuntament 100. Els de la Mancomunitat es destinen a les Cooperatives Sindicals i a REGESA. Dels destinats a les Cooperatives, uns van estar afectats pel tema PSV (Promotor Social de Vivenda). Els de l'Ajuntament es traspassen a ENGESTUR SA, per destinar-los posteriorment a l'adquisició de sòl en l'àmbit portuari.

Les figures urbanístiques de desenvolupament

El planejament no acaba amb l'aprovació definitiva del PERI, sinó que el seu desenvolupament comporta noves figures i modificacions⁹.

Per un costat el pla preveu que els fronts dels carrers més significatius es desenvolupin mitjançant estudis de detall. Aquesta mateixa previsió es fa per certs conjunts dels quals el PERI vol el control públic. Per últim, necessitats d'adequació

de l'ordenació i dels usos provoquen la redacció d'altres figures de planejament.

En relació amb els estudis de detall i altres figures de planejament existeix una casuística dispersa, tant en temes d'objectiu com d'agents. Bàsicament hi ha tres tipus de documents: a) documents preocupats per la imatge formal; b) documents centrats en paràmetres d'ordenació per a una diferent distribució de l'aprofitament; c) documents centrats en l'adequació dels usos.

En el primer paquet es poden englobar els estudis de detalls de façanes i d'ordenacions volumètriques d'habitatges unifamiliars. Es tracta fonamentalment d'establir unes ordenances figuratives on la preocupació és la definició d'aquells aspectes que incideixen en la imatge urbana. La dificultat és establir un àmbit de flexibilitat que permeti donar un caràcter unitari sense uniformitat. Això és difícil i, de les múltiples provatures realitzades, la més pràctica portaria a una ordenança on la clau seria la tipificació d'elements i la relació entre aquests, cosa que generaria un ventall obert, però limitat, de possibilitats. El fonament per a la tipificació dels elements parteix dels objectes usuals estandarditzats en la indústria de la construcció i d'unes maneres de disposar-se en compliment d'altres normatives (seguretat, etc). Això dóna com a resultat unes opcions i prototipus modulars de la combinació de les quals es pot obtenir la necessària diversitat, tant per adequar-se a les necessitats dels usuaris com per oferir una imatge urbana coherent.

El segon paquet de documents neix de l'adequació del paràmetre d'ordenació a unes tipologies edificatòries adients, o fins i tot, a unes unitats de promoció. Això permet, per exemple, obrir les illes de la zona de la Vila Olímpica, o bé fer for-

jats horitzontals en el polígon M. En tots els casos es tractarà d'ordenar l'edificació d'acord amb el projecte d'obres.

El tercer tipus de documents centra l'atenció sobre els usos. Quan s'aprova Montigalà, la demanda de mercat és de sòl industrial per a usos no directament productius, i comencen a plantejar-se alguns usos comercials. Amb el temps i la bona posició del polígon en relació amb l'entorn metropolità, aquesta demanda esdevé molt important i, per tant, és necessari adequar usos i paràmetres d'ordenació per fer possible la implantació d'aquestes activitats que funcionen amb una lògica pròpia diferent.

Parcs i dotacions públiques

Montigalà havia de servir per equilibrar la ciutat i, per tant, és l'espai per a la ubicació dels grans parcs i equipaments públics.



Panoràmica de Montigalà, 1993 (Ajuntament de Badalona. GMMC).

Després dels anys, estan en construcció el poliesportiu i el CAP (Centre d'Assistència Primària), en el sector del Fondo, i una escola en el sector de Bufalà. S'han realitzat també algunes cessions a entitats privades (Can Banús, destinada a la prestació de serveis socials, la parcel·la cedida a l'Institut Gaudí per a la implantació d'un centre educatiu i dues esglésies). La construcció del tanatori i la deixalleria han estat desestimades, però es troba en fase d'estudi la ubicació d'un estadi municipal de futbol.

El parc central ha estat objecte de projectes diversos al llarg del temps: primer, el projecte Bofill, després, Iglesies, i finalment ha estat l'INCASOL (Institut Català del Sòl) qui se n'ha fet càrrec. La gran dimensió i la localització dificulten el procés de consolidació, tant per al creixement de les espècies vegetals com per a l'apropiació ciutadana a través del seu ús, tant personal com col·lectiu. Aquests parcs, per dimensió i localització, tenen caràcter metropolità, però el seu ús, avui per avui, és local. Si bé en el planejament l'objectiu era l'equilibri territorial, a la pràctica han adquirit un caràcter més local, cosa que planteja la importància de la localització de determinades instal·lacions, i la seva mida.

L'arquitectura

La construcció de Montigalà s'ha fet en un termini breu, i per un nombre reduït de promotors. Això es tradueix en una relativa uniformitat formal, no sols per la coincidència temporal sinó perquè els objectius promocionals són també similars.

Sobre l'arquitectura residencial hi ha tres grans paquets: la Vila de Premsa, les promocions públiques —INCASOL, REGESA i Cooperatives— i les promocions privades. Una

primera consideració és que hi ha pocs operadors i les promocions, per tant, són relativament grans, normalment unitats senceres —ja siguin fronts de carrer, illes o conjunts—. Això fa que es produeixi un alt nivell d'homogeneïtat per sectors. En el cas de la Vila de Premsa es tracta d'una promoció unitària de 900 habitatges amb un tractament uniforme. L'INCASOL, per la seva banda, estableix unes condicions per donar unitat al conjunt a partir de la definició a criteris de projecte —superfície, programa funcional, acabats, habitatges per replà, etc.—, però en canvi estableix una certa diversitat externa com a resultat d'encàrrecs a diferents arquitectes per unitats edificatòries senceres. El mateix criteri formal segueix Urbis, singularitzant cada illa a través d'un encàrrec diferent. Construccions Castro opta per projectes més unitaris —una sola mà—, però intenta personalitzar i diversificar el producte per altres mecanismes: color, volumetria, etc. La resta són operacions que abasten illes senceres, i, per tant, es plantegen també d'una manera unitària però sense configurar grans paquets.

Com a producte immobiliari hi ha diferència entre les operacions públiques i privades. Probablement l'element més significatiu és el nombre d'habitatges per replà: dos en les promocions privades i quatre en les públiques. S'ha tendit a diversificar l'oferta no sols des del punt de vista formal sinó també en preus.

Pel que fa referència a l'arquitectura industrial i comercial, en general, és de poc interès amb algunes notables excepcions. El Gran Velvet és probablement la més significativa; Ikea, Decathlon i Manau són les altres. La temporalitat de l'arquitectura comercial i industrial els dona escassa significació, no tant per si mateixes com pel tractament que els seus promotors els atorguen: els centres comercials perifèrics han de ser de

ràpida amortització i, per tant, les inversions fixes no han de ser molt altes, cosa que redunda en materials, durabilitat, etc.

Trobar un ordre comú presenta una certa dificultat, el temps, però, s'ocuparà d'homogeneïtzar el llenguatge. Això no obstant, tant en termes de programa com de materials i manera de fer, es reconeix la contemporaneïtat dels projectes. Des del punt de vista cultural hi ha obres d'arquitectes importants i anomenats, Joan Pascual, Tusquets i Diaz, Domènech i Amador, Poch i Moliner, Arribas, Vendrell i Ruisánchez, etc, per tant és previsible que es converteixi en un punt de referència per a la reflexió disciplinar.

El resultat final de Montigalà és, si més no, discutible des de diferents fronts, tant des del punt de vista del procés com del resultat, i, dins d'aquest, del resultat econòmic, arquitectònic i de ciutat. En qualsevol cas, permet fer una sèrie de consideracions finals extrapolables a altres processos.

1. Procés d'agrupació, canvi de mans i redistribució de la propietat en un procés habitual en el sistema de planejament que desenvolupa la ciutat per paquets acotats.

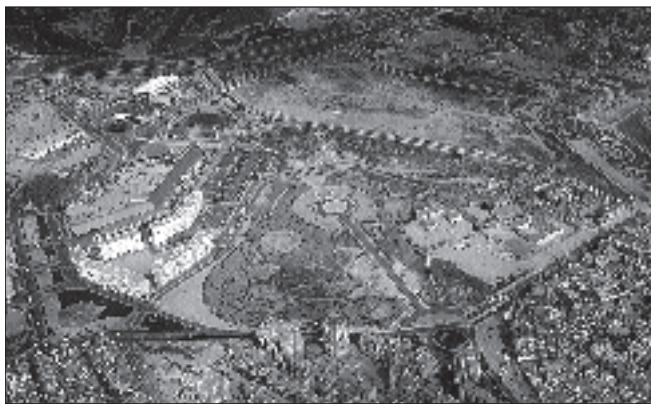
2. Les operacions immobiliàries no tenen res a veure amb les operacions financeres. Model i procediment han d'ésser diferents. Les operacions especulatives, a la llarga, tendeixen a perdre el seu marge de benefici. El negoci immobiliari només cal iniciar-lo, algú l'aturarà. L'abast temporal d'una operació d'aquesta naturalesa és a llarg termini, i perquè sigui possible és necessària una confluència de factors. El pacte urbanístic es converteix en un instrument fonamental de desenvolupament urbà.

3. La mida i escala de les operacions és fonamental per la seva eficàcia pràctica. Probablement, si en un cert moment

s'hagués optat per fragmentar l'operació, aquesta hauria estat més viable, tant econòmicament com en el temps. No cal oblidar que aquesta operació és una de les més grans de l'entorn metropolità dels últims 20 anys. El contingut programàtic del Pla és un factor variable en el temps. La flexibilitat del suport és fonamental i el traçat és el valor essencial de permanència.

4. La fidelitat al projecte original, amb les adaptacions necessàries, no sols permet millorar-lo, sinó que aconsegueix donar un producte coherent. Aquesta actitud ha estat constant al llarg del temps, malgrat les distorsions proposades.

La ciutat no es produeix tan sols per un procés de formalització, però sí que d'ella en depèn la qualitat del projecte. Del seu desenvolupament fidel sovint en dependrà la qualitat final. La intel·ligent comprensió i interpretació de les propostes, i la seva conducció des de les administracions públiques, redunda en la qualitat urbana a termini mitjà i llarg. Montigalà ha tingut de tot.



Una altra perspectiva de Montigalà a vista d'ocell, 1993 (Ajuntament de Badalona. GMMC).

NOTES

¹. L'any 1953, s'aprovà el Pla Comarcal mitjançant la Llei "Plan de Ordenación de Barcelona y su zona de influencia". Motius de l'aprovació de dita llei eren fer front al desordre urbanístic existent, la necessitat de millorar els sistemes de comunicació i preservació del patrimoni, i la necessitat de previsió del creixement. El Pla, fonamentalment d'estructura, qualifica el sòl, preveu l'ampliació del port, de l'aeroport i la construcció dels cinturons. El desenvolupament del Pla es produeix mitjançant Plans Parcials. Hi ha tres tipus de Plans: 1. Desenvolupament residencial, 2. Legalització d'actuacions preexistents, i 3. Requalificació del sòl. El conjunt dels plans que desenvolupen el Pla del 1953 acaben duplicant la densitat inicialment prevista.

². A l'època, el valor del mercat del sòl era baix, cosa que permetia oferir habitatge de manera massiva a baix cost. El mecanisme que ho fa possible consisteix a elevar les densitats i reduir la inversió en infraestructures i dotacions públiques: Montigalà era car en infraestructures. Malgrat els bons auguris, un cop aprovat el Planejament, definint el marc legal de referència, comencen a aparèixer els problemes econòmics derivats de les importants inversions a fer. Sovint, generades les plusvàlues derivades de la legalització, les operacions s'aturen per manca de capacitat econòmica de desenvolupament.

³. La ciutat heretada patia enormes dèficits. El primer i més important, era d'escoles, i després d'urbanització, sanejament i zones verdes. En aquest context no tenia sentit urbanitzar de nou sense resoldre els problemes de la ciutat construïda.

⁴. Els ajuntaments democràtics d'esquerres atorguen a l'acció pública un paper preponderant i es converteixen en els agents fonamentals de l'acció urbanística, tant des del punt de vista inversor com de control i de definició del contingut de la planificació urbanística. En general es disminueix l'aprofitament i s'incrementen els estàndards de manera sistemàtica.

⁵. L'any 1971 Banca Catalana havia comprat accions del Banc d'Alacant i del Banc Industrial de Catalunya.

⁶. El conveni urbanístic és un instrument que es comença a utilitzar per realitzar revisions de planejament i modificar els drets de propietat adquirits, buscant compensacions i indemnitzant de manera pactada.

⁷. Cal entendre els acords del 1987 dins el context del boom immobiliari de la segona meitat de la dècada dels 1980, de l'expansió de Banesto i les empreses de la seva òrbita.

⁸. La promoció de la Vila de Premsa la realitza l'empresa Levitt, filial espanyola d'una empresa nordamericana especialitzada en la construcció del «suburbi americà» i coneguda per la construcció de la ciutat anomenada Levittown.

⁹. Els Plans redactats són:

E.D. Polígons EF (Vila Olímpica); E.D. Front Via Parc i Polígon A; E. D. Polígon J; E.D. Riera de Canyet; E.D. Polígon I; E.D. Polígon K; P.E. Polígons G, S, H, K i D; Ampliació d'usos; P.E. d'Equipaments; E.D. Polígon B.

BIBLIOGRAFIA

BERNAL, Ramon i MARTÍ, Josep. *Cronologia d'un conflicte*. Barcelona: Fundació Jaume Bofill, abril 1988

PEREMIQUET I LLUCH, Francesc. «Montigalà, un nou barri per a la ciutat». A *Identitat Badalona*, núm. 10, hivern 1992.

PEREMIQUET I LLUCH, Francesc. «Montigalà: espai per activitats econòmiques, oci i residència». A *Made in Catalunya*, 1993.

PEREMIQUET I LLUCH, Francesc. «1976-1996, 20 anys d'urbanisme a Badalona». A *Carrer dels Arbres*, núm. 6, 1996.

SOLÀ-MORALES, Manuel. *Memòria PERI de MONTIGALÀ*. 1986.